



Communis Ejendomme ApS

**Vestergade 6
6622 Bække**

CVR nr. 39186233

**Årsrapport
1. jan. 2023 - 31. dec. 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
19. jun. 2024

Patrick Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Påtegninger

Ledespåtegning 4

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023 9

Balance 31. dec. 2023 10

Noter 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Communis Ejendomme ApS
Vestergade 6
6622 Bække

CVR-nr: 39186233
Stiftelsesdato: 22. dec. 2017
Direktion: Patrick Iversen
Regnskabsår: 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

Revisor

Navn og efternavn på revisor: Joachim Munch
Beskrivelse af revisor: statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer: mne42244
Firmanavn: Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vejnavn: Magnoliavej
Nummer: 12B
Postnummer: 5250
By: Odense SV
Landekode: DK
Land: Danmark
CVR-nr: 44528045
P-nummer: 1003101284

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023 for Communis Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bække, den 19. jun. 2024

Direktion

Patrick Iversen
Adm. Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Communis Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense , 19. jun. 2024

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 44528045

Joachim Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne42244

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er ejendomsinvestering og øvrig formuepleje.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 143.316, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2023 udviser en egenkapital på kr. 542.965.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	90 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Bruttoresultat		345.114	283.962
Andre driftsomkostninger		-87.699	-56.115
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.545	0
Resultat før finansielle poster		250.870	227.847
Andre finansielle indtægter		778	0
Øvrige finansielle omkostninger		-65.652	-68.695
Resultat før skat		185.996	159.152
Skat af årets resultat		-42.680	-35.354
Årets resultat		143.316	123.798
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		143.316	123.798
Årets resultat		143.316	123.798

Balance 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.867.665	3.874.210
Materielle anlægsaktiver		3.867.665	3.874.210
Anlægsaktiver i alt		3.867.665	3.874.210
Likvide beholdninger		178.859	246.491
Omsætningsaktiver i alt		178.859	246.491
Aktiver i alt		4.046.524	4.120.701

Balance 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		75.000	75.000
Overført resultat		467.965	324.650
Egenkapital		542.965	399.650
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		2.683.509	2.771.799
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.683.509	2.771.799
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter		6.972	46.675
Kortfristet skyldig skat		34.680	33.354
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		661.402	696.959
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		75.879	109.622
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		41.117	62.642
Kortfristede forpligtelser		820.050	949.252
Gældsforpligtelser		3.503.559	3.721.051
Passiver i alt		4.046.524	4.120.701

Noter

	2023	2022	
	kr.	kr.	
1. Personalemkostninger			
I alt	0	0	
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0	
	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
2. Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.771.799	2.683.509	2.259.517
I alt	2.771.799	2.683.509	2.259.517

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit på 2.725 t.kr. har virksomheden stillet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 3.868 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Joachim Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Joachim Bardrum Munch

Revisor

Revisor

ID: d82210c4-abca-4f96-8743-b2620e231b9d

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 15:44:46

Underskrevet med MitID



Patrick Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Patrick Iversen

Adm. Direktør

Adm. Direktør

ID: 8e848b4a-e8e7-44eb-95a7-8c4fd431f34f

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 10:12:37

Underskrevet med MitID



Patrick Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Patrick Iversen

Adm. Direktør

Dirigent

ID: 8e848b4a-e8e7-44eb-95a7-8c4fd431f34f

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2024 kl.: 10:12:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: aa7b24pW5Nk251878275

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.